TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 244/2025/DS-ST Ngày 26-11-2025 V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trạng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Kim Kết

Ông Thái Hoàng Bo

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 26tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2025/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đào Thu B, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Ấp BB, xã LTT, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Ấp HT, xã LTT, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Trương Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Ấp HT, xã LTT, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị Hồng L; địa chỉ cư trú: Ấp NĐ, xã LTT, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Đào Thu B trình bày: Ngày 19/4/2021, ông N, bà L đã chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 500m^2, giá trị chuyển nhượng 300.000.000đ, bà đã đưa 150.000.000đ, còn lại 150.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào bà được cấp quyền

sử dụng đất thì bà sẽ giao số tiền còn lại. Nhưng sau đó, phía bị đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận mà còn chuyển nhượng cho chị L một phần đất đã chuyển nhượng cho bà.

Bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông N, bà L ngày 19/4/2021 âm lịch. Buộc ông N, bà L trả số tiền đã nhận 150.000.000đ và tiền phạt cọc 150.000.000đ.

Tại phiên Tòa, bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông N, bà L ngày 19/4/2021 âm lịch. Buộc ông N và bà L trả số tiền đã nhận 150.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông N, bà L ngày 19/4/2021 âm lịch vô hiệu. Buộc ông N, bà L trả cho bà B 150.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Ông N, bà L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị L và chị Lê Thị Hồng L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn N, bà Trương Thị L và chị Lê Thị Hồng L đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Theo mảnh đo đạc, chỉnh lý thửa đất ngày 17/9/2025 của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tài nguyên Môi trường Dâng Phong, phần đất tranh chấp có diện tích 466,4m^2 thuộc các thửa số 1, 2, 3, 4, tờ bản đồ số 33 tọa lạc ấp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Ngăn Văn N, bà Trương Thị L đang quản lý, sử dụng; hướng Tây giáp giáp Lung Cỏ; hướng Nam giáp đất ông Huỳnh Thanh Đ, bà Lê Thị Hồng G; hướng Bắc giáp đất ông Phan Văn S.

Theo lời trình bày của nguyên đơn và Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Ngày 19/4/2021 âm lịch, ông N, bà L đã chuyển nhượng cho bà B phần đất đo đạc thực tế diện tích 466,4m^2, giá trị chuyển nhượng 300.000.000đ, bà đã đưa 150.000.000đ, còn lại 150.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào bà B được cấp quyền sử dụng đất thì bà B sẽ giao số tiền còn lại.

Theo giấy sang đất ngày 19/4/2021 có nội dung " Khi làm giấy này có giao trước 150.000.000đ, còn lại là 150.000.000đ … khi nào làm bàn khoán song, bà Đào Thu B sẽ giao đủ". Theo nội dung trên, Hội đồng xét xử không đủ cơ sở xác định số tiền bà B đưa cho bị đơn 150.000.000đ là tiền đặt cọc mà là tiền dùng để

thực hiện hợp đồng. Nên việc bà B không yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc 150.000.000đ là phù hợp.

Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông N, bà L ngày 19/4/2021 âm lịch, thấy rằng: Về hình thức: Hợp đồng không lập đúng mẫu và không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 119 và Điều 502 của Bộ luật dân sự. Về nội dung: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Sau khi chuyển nhượng đất cho bà B một thời gian thì phía bị đơn lại tiếp tục chuyển nhượng một phần đất đã chuyển nhượng cho chị L và bà B chỉ đưa trước được ½ giá trị hợp đồng. Nên hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự.

Theo Điều 122 của Bộ luật dân sự quy định, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Theo điều luật viện dẫn trên, ông N, bà L có nghĩa vụ trả cho bà B số tiền 150.000.000đ. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay, ông N, bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên không buộc bà B có nghĩa vụ trả lại đất. Về thiệt hại: Theo thỏa thuận tại giấy sang đất ngày 19/4/2021, giá trị chuyển nhượng 300.000.000đ, còn theo kết quả định giá thể hiện giá trị 350.000.000đ. Nên thiệt hại được xác định là 50.000.000đ. Theo như nhận định trên, ông N, bà L là người có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu nên cần buộc ông N, bà L bồi thường cho bà B số tiền 50.000.000đ.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông N, bà L phải chịu 300.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm có gia ngạch: Ông N, bà L phải chịu 200.000.000 x 5% = 10.000.000đ.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông N, bà L phải chịu 17.872.000đ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bà B đã nộp 17.872.000đ nên buộc ông N, bà L có trách nhiệm thanh toán lại số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự, Điều 166 của Luật Đất đai; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Thu B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thu B với ông Trương Văn N, bà Trương Thị L ngày 19/4/2021 âm lịch vô hiệu.

Buộc ông Trương Văn N, bà Trương Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đào Thu B số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trương Văn N và bà Trương Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Trương Văn N, bà Trương Thị L phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn N, bà Trương Thị L phải chịu 17.872.000đ (mười bảy triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Buộc ông Trương Văn N, bà Trương Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đào Thu B số tiền 17.872.000đ (mười bảy triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành các khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Đặng Quốc Trạng